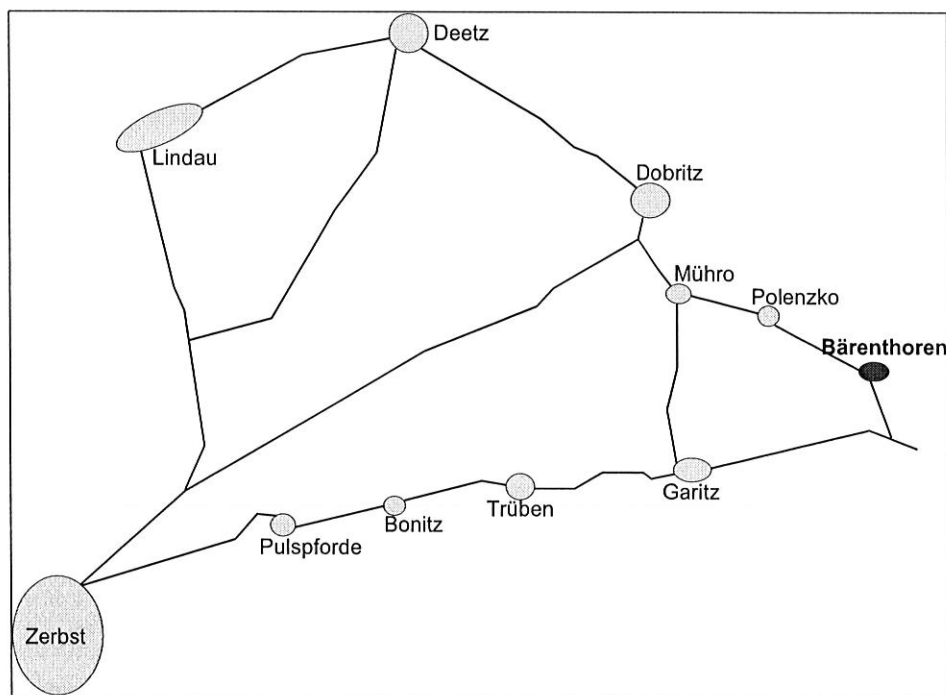


ERGÄNZUNGSSATZUNG

DER GEMEINDE POLENZKO

ORTSLAGE BÄRENTHOREN

Landkreis Anhalt-Bitterfeld
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Begründung

Verfahrensbetreuung:

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt

August 2007

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planung	3
2. Grundlagen	3
GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
DARSTELLUNGSGRUNDLAGE	3
3. Raumordnung / Ortsentwicklung	4
GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG	4
BAULICHE ENTWICKLUNG	4
BEBAUBARKEITSBEDINGUNGEN	4
WOHNFLÄCHENBEDARFSANALYSE	5
4. Darstellungen / Festsetzungen	7
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
REINES WOHNGEBIET (§ 3 BAUNVO)	8
BAUGRENZEN / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)	8
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN	8
GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BAUNVO)	8
GRABEN MIT BAUMBESTAND	9
GRÜNFLÄCHE / FLÄCHE MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG	9
5. Eingriffsregelung	9
EINGRIFFSMINIMIERUNG	9
VERSIEGELBARE FLÄCHE	10
AUSGLEICH BZW. ERSATZ DES EINGRIFFES IN NATUR UND LANDSCHAFT	10
EINGRIFFSBILANZIERUNG	11
LANDSCHAFTSBILD	11
FUNKTIONSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES	11
7. Erschließung	13
8. Zusammenfassende Darstellung: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB	15
9. Zusammenfassende Darstellung: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 10 (4) BauGB	16

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Polenzko plant in der Ortslage Bärenthoren die Bebauung mehrerer an vorhandene bauliche Nutzungen angrenzende Grundstücke. Der Gemeinde liegen Bauvoranfragen vor.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Polenzko weist in Bärenthoren eine geplante Wohnbaufläche aus. Diese befand sich im Landschaftsschutzgebiet „Westfläming“. Die Fläche wurde aus dem LSG herausgelöst.

Zur eindeutigen Zuordnung des Baulandes zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie zur Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine Ergänzungssatzung erstellt.

Durch die Zuordnung zum Innenbereich wird grundsätzlich die Bebaubarkeit eines Grundstückes begründet, während der Außenbereich von der Bebauung freizuhalten ist.

Am 24.08.2004 wurde vom Gemeinderat Polenzko der Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die Ergänzungssatzung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Planentwurf lag von März bis April 2006 öffentlich aus und wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugesandt.

Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken wurden in den Entwurf eingearbeitet. Grundlegende Änderungen zum 1. Entwurf:

- Aufgrund der Lage der Trinkwasserhauptleitung entfällt Flurstück 56 aus dem Geltungsbereich. Die Fläche des Geltungsbereiches verringert sich von 10.450 m² auf 8.500 m². Demnach verringert sich die Größe der Ausgleichsfläche von 700 m² auf 590 m².
- Die Art der baulichen Nutzung wird geändert zum reinen Wohngebiet.
- Die Bebauungstiefe wird auf 30 m begrenzt.

2. Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Darstellungsgrundlage

Entsprechend § 1 Abs. 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Unterlagen für die Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen lassen.

In diesem Sinne wurde für die Ergänzungssatzung als Kartengrundlage eine Liegen-

schaftskarte des ehemaligen Katasteramtes Dessau (Landesamt für Vermessung und Geoinformation) verwendet und digital bearbeitet.

3. Raumordnung / Ortsentwicklung

Polenzko ist eine Gemeinde im Landkreis Anhalt-Bitterfeld des Landes Sachsen-Anhalt. Zur Gemeinde Polenzko gehören die Orte Mühro, Polenzko und Bärenthoren. Die Gemeinde Polenzko hat keine zentralörtliche Funktion und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft "Elbe-Ehle-Nuthe" mit ihrem Hauptsitz in Zerbst.

Das Gemeindeterritorium liegt nordöstlich der Stadt Zerbst/Anhalt, am Rande des Hohen Flämings. Die Gemeinde Polenzko befindet sich im ländlichen Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potentialen für den Tourismus.

Geschichtliche Entwicklung

Der Ort Bärenthoren ist slawischer Herkunft. Er wurde im Jahre 1451 gegründet und ist in Anlehnung am Wartturm entstanden, der einst den Durchlass an der in der 2. Hälfte des 14. Jahrhunderts errichteten Zerbster Landwehr sicherte.

Bärenthoren war ehemals Vorwerk, vom Volke „der Thoren“ genannt, und zum Rittergut gehörig. In Bärenthoren war eine gutsherrliche Försterei und Schäferei. Weiterhin befindet sich in Bärenthoren das ehemalige Herrenhaus der Familie von Kalitsch.

Bauliche Entwicklung

Bärenthoren wurde als Straßendorf errichtet. Hier dominierte nicht die landwirtschaftliche sondern die forstwirtschaftliche Produktion. Typische Bauerngehöfte sind demnach nicht zu finden. Für Bärenthoren ist der ehemalige Herrnsitz des Gutsbesitzers von Polenzko (von Kalitsch) charakteristisch. Der sanierte Gebäudekomplex steht inmitten einer Parkanlage.

Bemerkenswert ist die kurze, hauptstraßenseitige Ortsdurchfahrt, da sich die Bebauung von Bärenthoren vorrangig an den als Sackgassen ausgebildeten Seitenstraßen (rechtwinklig zur Hauptstraße) gruppieren. Die Sackgassen führen in umliegende Wälder.

(Dorferneuerungsplan der Gemeinde Polenzko, Ortsteile Polenzko, Bärenthoren; 1992)

Bebaubarkeitsbedingungen

Die im gesamten Gemeindegebiet durchgängig anstehenden pleistozänen Lockergesteine besitzen gute Baugrundeigenschaften. Nur im Niederungsbereich des Mührobachs mit anstehenden moorigen und anmoorigen Ablagerungen ist mit größeren Beeinträchtigungen zu rechnen. Dies trifft besonders für Niedermoortorfe mit einer Mächtigkeit bis zu 2 m zu. Im übrigen Territorium stehen pleistozäne Lockergesteine an, die für Gründungszwecke gut geeignet sind.

Vom geologischen Untergrund ausgehende Beeinflussungen auf die Geländeoberfläche sind in der Gemeinde nicht bekannt.

(Flächennutzungsplan Polenzko)

Wohnflächenbedarfsanalyse

Der mögliche Wohnungsbedarf resultiert nicht aus der Bevölkerungszunahme, sondern fast ausschließlich aus der Forderung nach fortschreitender Verbesserung des Wohnungsstandards in Verbindung mit dem Wunsch nach größeren Wohnungen. In Bärenthoren kommt der Wunsch der Gemeinde hinzu, den Angestellten des Betreuungszentrums die Möglichkeit zur Ansiedlung am Arbeitsort zu geben.

Jede Gemeinde verfügt über eine gewisse Eigenentwicklung. Diese resultiert nicht etwa aus der Bevölkerungszunahme, sondern fast ausschließlich aus der Forderung nach fortschreitender Verbesserung des Wohnungsstandards in Verbindung mit dem Wunsch nach größeren Wohnungen.

Der so genannte zusätzliche Wohnbedarf (innerer Bedarf zusätzlicher Wohnungen) setzt sich aus drei Bedarfsgrößen zusammen:

Der *Ergänzungsbedarf* (auch Nachholbedarf) resultiert aus der schrittweisen Anpassung an den Wohnungsstandard der alten Bundesländer, der von einer Vergrößerung der Wohnfläche pro Wohnung und einer Verringerung der Haushaltsgröße und Belegungsdichte pro Wohnung gekennzeichnet ist.

Im Landkreis Anhalt-Zerbst wurde von einer Entwicklung zu einer Belegungsdichte von 2,19 E/WE ausgegangen (KREISENTWICKLUNGSPLAN LANDKREIS ANHALT-ZERBST1996).

Aus dem Abriss alter und schlechter Bausubstanz sowie der Zusammenlegung kleiner Wohnungen (Grundrissvergrößerungen und -verbesserungen) und der Umnutzung von Wohnungen z.B. in Büros, Gewerbe und Handel leitet sich der *Ersatzbedarf* ab.

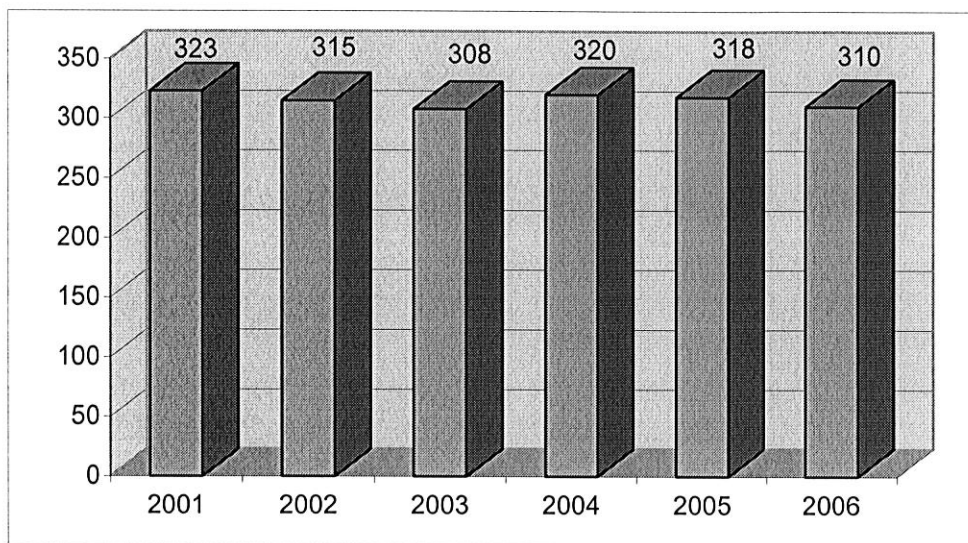
Zudem ist die *natürliche Bevölkerungsentwicklung* für den inneren Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ausschlaggebend. (MENZEL, Aktuelles Praxisbuch der Bauleitplanung 1997)

Zusätzlicher Wohnbedarf = $\frac{\text{Einwohner 2006}}{\text{durchschnittliche Belegungsdichte}}$ - Wohneinheiten
2006

$\frac{310 \text{ Einwohner}}{2,19 \text{ E/WE}} - 123 \text{ Wohneinheiten} = + 18 \text{ Wohneinheiten}$

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Polenzko sind relativ stabil, ein abnehmender Trend ist erkennbar.

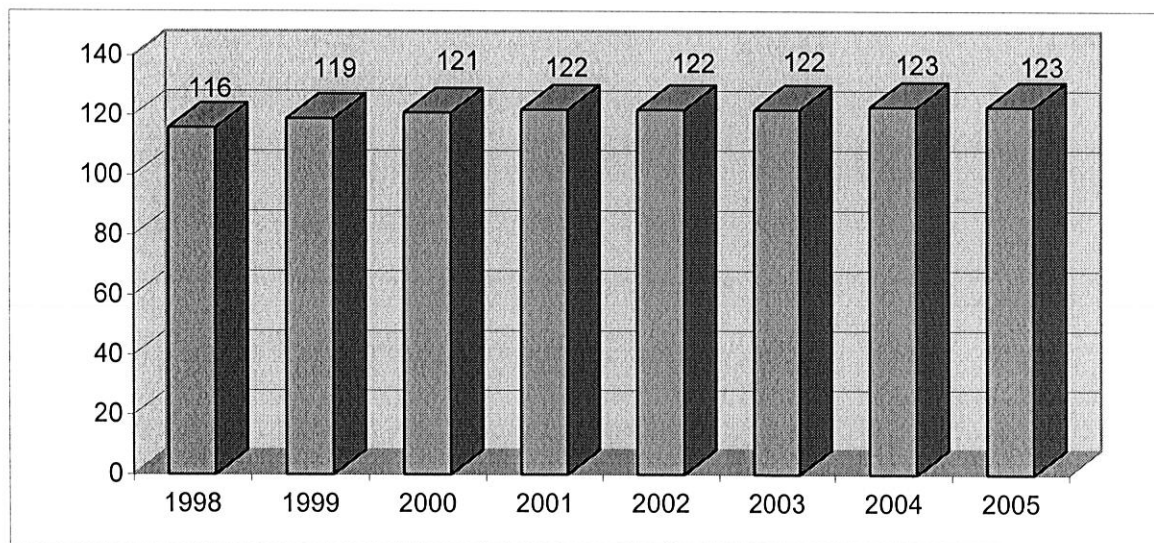
Abbildung 1: Einwohnerentwicklung Gemeinde Polenzko von 2001 bis 2006



(Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe)

Die Anzahl der Wohneinheiten nimmt dagegen stetig zu.

Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl der Wohneinheiten von 1998 bis 2005



(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Wohnungsbestandsfortschreibung)

Gemäß Untersuchungen zum demographischen Wandel und der Wohnraumnachfrage¹ wird die Wohnungsnachfrage nicht von der Zahl der Einwohner, sondern der Anzahl (und Struktur) der Haushalte bestimmt.

Die quantitativen Folgen des langfristig einsetzenden Bevölkerungsrückgangs werden aufgrund alterstruktureller Effekte und Veränderungen der Wohnansprüche erst mit erheblicher Verzögerung zum Tragen kommen. In den neuen Ländern ist noch bis 2015 mit einer Zunahme der Privathaushalte und infolge dessen mit einem an-

¹ www.schader-stiftung.de/wohn_wandel

steigenden Wohnraumbedarf, insbesondere im Eigenheimsektor, zu rechnen.

Der langfristige Rückgang der absoluten Geburtenzahlen und der Anstieg der lebenslang kinderlosen Frauen haben einen Rückgang der Haushalte mit drei und mehr Personen zur Folge. Dagegen nimmt die Zahl der kleinen Haushalte aufgrund Kinderlosigkeit und zunehmender Lebenserwartung zu.

Aktuell befindet sich der ostdeutsche Wohnungsmarkt demographisch gesehen noch in einer relativ günstigen Position, da sich die geburtenstarken Jahrgänge gerade in der Haushaltsbildungsphase befinden. Das individuell zur Verfügung stehende Einkommen bestimmt, ob und wie schnell sich die ostdeutsche Wohnflächennachfrage der im Westen annähert oder wie schnell der Nachholbedarf im Eigenheimsektor befriedigt werden kann. Die Expertenkommission zur Wohnungsmarktentwicklung in Ostdeutschland schätzt bis 2030 einen Mehrbedarf an Eigenheimen, der zum erheblichen Teil im Umland von Städten stattfinden wird.

Aufgrund der günstigen Lage zu den Ober-, Mittel- sowie Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums (Dessau, Zerbst, Rosslau), der verkehrsgünstigen Erschließung und der landschaftlich ansprechenden Lage muss davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde als Wohnstandort weiterhin interessant bleibt bzw. wird. Ziel der Bevölkerungspolitik ist es, eine Stabilisierung der Einwohnerentwicklung zu erreichen.

4. Darstellungen / Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich

Die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke ergänzt:

Gemarkung Polenzko, Flur 3, Teile der Flurstücke 51, 52, 53, 54, 55.

Der Geltungsbereich der Ergänzungsflächen wird begrenzt:

im Norden – Forststraße, angrenzende Bebauung

im Süden – Ackerfläche

im Westen – Ackerfläche

im Osten – angrenzende Bebauung

Ziel der Gemeinde ist es, mittels vorliegender Satzung, die Festsetzung eines verträglichen Maßes zwischen historisch gewachsenen, dörflichen Strukturen und städtebaulicher Erweiterung vorzunehmen. Die vorliegende Satzung stellt einen Beitrag zur geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung der Ortslage dar und strebt eine nachsichtige Entwicklung des Ortes ohne überzogene Bauflächenausweisung an.

Die Bebauung der von der Gemeinde gewählten Fläche würde das Ortsbild, v. a. den Ortsrand, abrunden, da die bereits neu angelegte Forststraße beidseitig bebaut werden könnte.

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Der Flächennutzungsplan weist die beplante Fläche als Wohnbaufläche aus. Das Vorhabensgebiet grenzt im Osten an vorhandene Bebauung an (Wohngebäude mit Nebengebäuden – Malerfirma). Die gegenüberliegende Bebauung ist überwiegend Ende der 90-er Jahre entstanden (Einfamilienhäuser).

Aufgrund der Prägung der beplanten Fläche durch die gegenüberliegende Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Abstand von 7 m vom Flurstück der Forststraße ist eine Baugrenze festgelegt. Gebäude- und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten.

Die Fläche zwischen Straßenkante und Baugrenze ist von der Bebauung freizuhalten, da der Graben mit Baumbestand zu erhalten ist. Grundstückszufahrten zur Erschließung der Grundstücke sind auf der 7 m breiten Fläche zulässig.

Durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze wird ein Baufeld mit einer möglichen Bebauungstiefe von maximal 30 m festgelegt. Das Baufeld stellt die überbaubare Grundfläche dar innerhalb derer die baulichen Anlagen (Wohngebäude, Garage, Stellplätze) errichtet werden können.

nicht überbaubare Grundstücksfläche / Zulässigkeit von Nebenanlagen

Die Fläche zwischen Forststraße und Baugrenze ist von Bebauung freizuhalten, ausgenommen Grundstückszufahrten.

Auf der Fläche südlich des Baufeldes sind Nebenanlagen zulässig, die der Eigenart des Wohngebietes nicht entgegenstehen. Zulässig sind beispielsweise Geräte- und/oder Fahrradschuppen, Gewächshäuser, Gartenhäuser bis zu einer Größe von 20 m² oder Schwimmbecken bis zu einer Größe von 40 m².

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden und zu Minimierung des Eingriffs wird für das Bauland eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Nicht zum Bauland, als maßgebende Fläche, zählen Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Demnach sind die festgesetzte Grünfläche und die Flächen, die der straßenmäßigen Erschließung der Baugrundstücke dienen, nicht Bestandteil des Baugebietes und gehören somit nicht zum Bauland.

Demnach errechnet sich für den Geltungsbereich mit einer maßgebenden Fläche von 6675,5 m² (Fläche des Geltungsbereiches [8450 m²] – Grünfläche [591,5 m²] – Erschließungsflächen im Grabenbereich [1183 m²]) bei einer Grundflächenzahl von 0,2 eine zulässige Grundfläche von 1335,1 m².

Graben mit Baumbestand

Der Graben sowie der vorhandene Baumbestand sollen – so weit möglich - erhalten bleiben. Zufahrten zu den geplanten Grundstücken über den Graben und die dazu notwendige Fällung sind zulässig.

Der Graben ist eine Entwässerungsanlage der Gemeinde. Notwendige Grabenverrohrungen sind mit der Gemeinde bzw. der Verwaltungsgemeinschaft abzustimmen. Erforderliche Aufastungen sind zulässig. Das Herausnehmen des Jungaufwuchses zur Strukturierung des Bestandes und zur Verhinderung der Vermehrung zur geplanten Baufläche ist ebenfalls zulässig.

Fällarbeiten sind der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe anzuzeigen. Sie sind vom 1. Oktober bis 31. Januar auszuführen (oder mit Ausnahmegenehmigung).

Grünfläche / Fläche mit Bindung für die Bepflanzung

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine 3,5 m breite Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient der Kompensation des Eingriffs sowie dem Sichtschutz. Die Fläche sind mit einer dreireihigen Strauch-Baumhecke zu bepflanzen (Reihenabstand 1 m, Saum zur landwirtschaftlichen Fläche 1 m, Saum zum Baugrundstück mind. 0,5 m).

5. Eingriffsregelung

Eingriffsminimierung

Die vorgesehene bauliche Nutzung der betroffenen Fläche zieht Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich. Derartige Eingriffe in den Naturhaushalt, vor allem durch die Bodenversiegelung, sind gemäß § 20 NatSchG LSA vom Verursacher auszugleichen.

Zur Minimierung der Versiegelung wird eine geringe Grundflächenzahl festgesetzt.

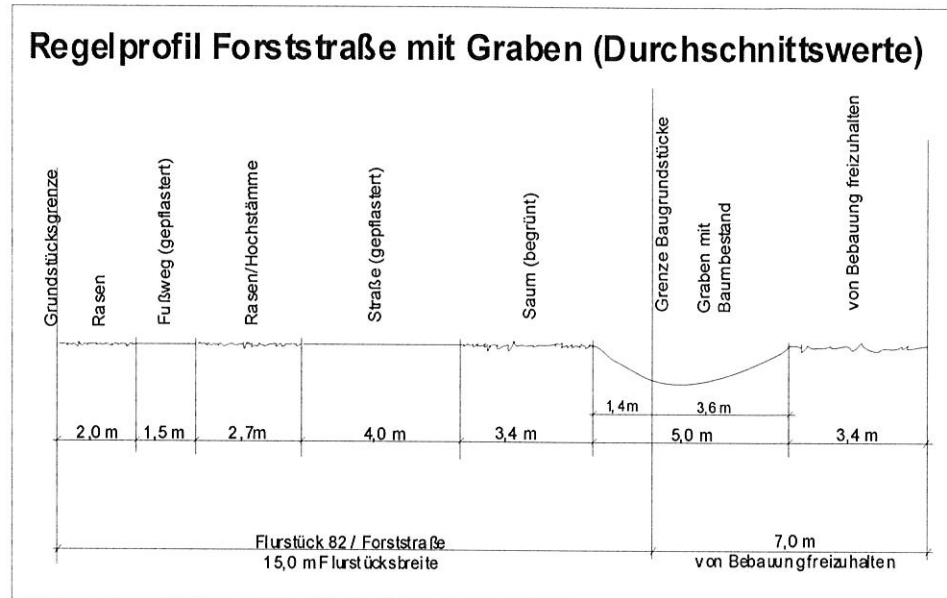
Die vorhandene Landschaftsstruktur durch den Graben und den Baumbestand bleibt erhalten. Eingriffe am Versickerungsgraben und dem Baumbestand sind auf das notwendige Maß zur Erschließung der Bauflächen zu beschränken.

Durch Nutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße – Forststraße - werden zusätzliche Versiegelungen vermieden. Eine beidseitige Befestigung des Gehweges wird für nicht notwendig erachtet, so dass der Versiegelungsgrad gering gehalten wird.

Die von der Gemeinde Polenzko in der Ortslage Bärenthoren für eine zukünftige Bebauung vorgesehene Fläche umfasst 8.450 m² (170 m Breite / 50 m Tiefe). Auf dieser Fläche ist eine Grundstücksaufteilung von 6 Grundstücken (entsprechend der gegenüberliegenden Seite) realisierbar.

Die Fläche wird von einem birkenbestandenen Versickerungsgraben mit an die Straße angrenzendem Grünstreifen zur Forststraße begrenzt. Der Graben ist trocken und nicht an eine Vorflut angeschlossen. Er besitzt nur entwässernde Wirkung. Der Birkenbestand ist dicht. Die Birken haben einen Stammumfang von rund 50 bis 60 cm.

Der Graben ist ca. 5 m breit (rund 925 m²). Er ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, zulässig sind lediglich Grabenüberfahrten zur Grundstücksererschließung.



Versiegelbare Fläche

Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist von der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche (Bauland) auszugehen.

Nicht zum Bauland, als maßgebende Fläche, zählen Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Demnach sind die festgesetzte Grünfläche und die Flächen, die der straßenmäßigen Erschließung der Baugrundstücke dienen, nicht Bestandteil des Baugebietes und gehören somit nicht zum Bauland.

Demnach errechnet sich für den Geltungsbereich mit einer maßgebenden Fläche von 6675,5 m² (Fläche des Geltungsbereiches [8450 m²] – Grünfläche [591,5 m²] – Erschließungsflächen im Grabenbereich [1183 m²]) bei einer Grundflächenzahl von 0,2 eine zulässige Grundfläche von 1335,1 m².

Ausgleich bzw. Ersatz des Eingriffes in Natur und Landschaft

Die Gemeinde Polenzko will den Eingriff mit Hilfe geeigneter, zumutbarer Maßnahmen bzw. Festsetzungen an Ort und Stelle ausgleichen bzw. innerhalb der Ortslage Bärenthoren ersetzen.

Die Anpflanzung einer Hecke (heimisch, standortgerechte Arten, dreireihig) an den südöstlichen Grundstücksgrenzen zur Eingrünung der Siedlung sowie als Übergang in die freie Landschaft ist als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Die zur Schaffung von Grundstücksauffahrten notwendigen Baumfällungen werden gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ausgeglichen.

Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsregelung ist aus dem Antrag auf ein Verordnungsänderungsverfahren gemäß § 39 NatSchG LSA zur Herauslösung der Flächen der Gemarkung Polenzko, Flur 3, Teile der Flurstücke 51, 52, 53, 54, 55, 56 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westfläming“ der Gemeinde Polenzko, Ortslage Bärenthoren übernommen. Der Antrag lag bei der Naturschutzbehörde vor und ist genehmigt.

Da zum Zeitpunkt der Antragstellung (April 2003) für das Land Sachsen-Anhalt kein einheitlicher Maßstab zur Ermittlung und Bewertung von Eingriffen vorlag, wurde der Eingriff verbal-argumentativ betrachtet.

Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Errichtung von Wohngebäuden wird als gering eingestuft. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Forststraße wurde das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Eine beidseitige Bebauung der Straße führt nicht zu einer Summierung der Beeinflussungen z. B. für den Betrachter der Landschaft. Der Erhalt des Baumbestandes entlang des Entwässerungsgrabens minimiert die Landschaftsbild-Beeinträchtigung. Für die Gesamtwirkung der Ortslage ist eine beidseitige Straßenbebauung dagegen vorteilhaft, da die Ortslage als Einheit betrachtet wird und demnach abgerundet wirkt. Aufgrund der Randlage der zu beplanenden Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes kann der Eingriff als nicht erheblich eingestuft werden.

Mit Hilfe von Kompensationsmaßnahmen (Hecke) kann der Einfluss auf das Landschaftsbild gemindert werden.

Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

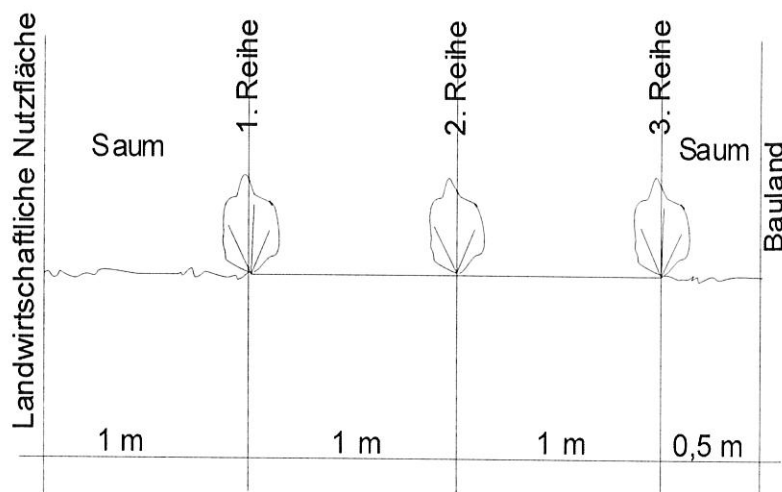
Das Roden von Gehölzen, die Versiegelung von Boden sowie die abschnittsweise Grabenverrohrung stellen eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dar.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,2 wird die Versiegelung so gering wie möglich gehalten.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen an den Grundstücksgrenzen entstehen rund 590 m² freiwachsende Hecke (einschl. Saum). Diese bildet den harmonischen Übergang der Bebauung zur freien Landschaft, erhöht die Biotopstruktur, trägt zur Biotopvernetzung bei und führt zur Belebung des Landschaftsbildes.

Dazu soll entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches der Satzung eine dreireihige Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen angelegt werden. Vereinzelt können entlang der inneren Grundstücksgrenze nichtheimische Blühsträucher eingemischt werden (30 % in der Pflanzreihe an der Grundstücksinnenseite).

Die Hecke sollte dreireihig angelegt werden, Reihen- und Pflanzabstand ca. 1 m im Versatz, mind. 1 m Saum zwischen Hecke und Grundstücksgrenze.



Pflanzschema dreireihige Hecke

Pflanzvorschläge:

Heister (insgesamt ca. 10 %; Anordnung in mittlerer und äußerer Pflanzreihe)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher (heimisch, insgesamt ca. 90 %)

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Pyrus pyrausta</i>	Wild-Birne
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

Blühsträucher (max. 30 % = 12 Stück), Anordnung in garteninnenseitiger Pflanzreihe); z. B. *Vogelnährgehölze*

<i>Amelanchier</i> in Sorten	Felsenbirne
<i>Chaenomeles</i> in Sorten	Zierquitte
<i>Elaeagnus</i> in Sorten	Ölweide
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn

Neben der Anlage einer das Baugebiet eingrenzenden Hecke sollte die Erschließungsstraße in die Eingriffskompensation mit einfließen. Die Straße ist befestigt, die Pflasterung eines beidseitigen Gehweges sollte vermieden werden und ist für 6 Baugrundstücke auch nicht erforderlich.

Zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenze soll der vorhandene Randstreifen aus Gründland und Graben mit Birken erhalten bleiben. Die Grundstücksauffahrten sind so zu wählen, dass Baumfällungen minimiert werden. Der Versickerungsgraben soll erhalten bleiben. Notwendige Grabenverrohrungen für Überfahrten etc. sind mit der unteren Wasserbehörde und dem Unterhaltungsverband Nuthe/Rossel abzu-

stimmen. Bei der unteren Wasserbehörde ist vor Maßnahmebeginn ein Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung zu stellen.

Zur Schaffung der Auffahrten ist die Fällung (Rodung) von ca. 20 Birken erforderlich. Zusätzlich sind Aufastungen erforderlich. Das Herausnehmen des Jungaufwuchses zur Strukturierung des Bestandes und zur Verhinderung der Vermehrung zur jetzigen Ackerfläche (geplantes Bauland) erscheint notwendig.

Der Eingriff innerhalb des Grabenstreifens soll demnach so gering wie möglich gehalten werden. Da keine regelmäßige Wasserführung vorhanden ist (Regenwassersammler), führen die Verrohrungen für die Schaffung von Überfahrten nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Die Struktur des Gehölzstreifens bleibt erhalten. Notwendige Auslichtungen des Bestandes werden nicht als erheblich eingeschätzt.

Die Ersatzmaßnahmen für die Baumfällungen werden außerhalb des Plangebietes ausgeführt (innerhalb der Ortslage Bärenthoren). Sie dienen der dorftypischen Ortsbegrünung.

Die Pflanzungen werden in einem Durchführungsvertrag festgesetzt. Daher werden sie nicht in die Planzeichnung aufgenommen. Notwendige Absprachen mit angrenzenden Flächeneigentümern bzw. Nutzern werden im Rahmen der Vertragserstellung durchgeführt.

7. Erschließung

Ein Vorhaben ist im nicht-beplanten Gebiet gem. § 34 Abs. 1 BauGB ebenso wie im beplanten Gebiet gem. § 30 BauGB nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Unter Erschließung ist der Anschluss des Bauvorhabens an das öffentliche Straßennetz sowie an die öffentliche Wasserversorgung, die Entwässerungsanlagen und an das Stromnetz zu verstehen.

Ein Grundstück ist straßenmäßig erschlossen, wenn es einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße aufweist, die eine Zufahrt mit den zu erwartenden Kraftfahrzeugen einschließlich der öffentlichen Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Post, Krankenwagen, Feuerwehr) erlaubt und den zu erwartenden Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustandes aufnehmen kann. Die Straße muss zumindest eine Breite und einen Ausbauzustand aufweisen, der einen gefahrlosen Begegnungsverkehr mit Kraftfahrzeugen zulässt.

Die Zuwegung zu den zu bebauenden Grundstücken über bereits vorhandene und befestigte Forststraße ist gesichert.

Die Gemeinde ist an die **Trinkwasserversorgung** angeschlossen. Die Grundstückseigentümer können auf Antrag (Heidewasser GmbH Magdeburg) an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

Die Gemeinde ist an das **Stromversorgungsnetz** (Versorgungsträger Avacon) angeschlossen. Die Versorgung der Baugebiete hat über das Stromversorgungsnetz zu erfolgen. Geltende Sicherheitsabstände zu ober- und unterirdischen Anlagen sind bei einer Bebauung und Begrünung einzuhalten. Notwendige Umverlegungen sind vom Verursacher zu tragen.

Die **Abwasserentsorgung** der Gemeinde erfolgt dezentral. Gemäß Stellungnahme des Abwasser- und Wasserzweckverbandes von November 2006 wurde das Abwasserbeseitigungskonzept überarbeitet. Es erfolgt keine Erschließung der Ortslage. Die Grundstückseigentümer haben einen Antrag auf dezentrale Entsorgung beim Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming zu stellen.

Die Lagerung von **wassergefährdenden Stoffen** hat nach den §§ 163 bis 167 WG LSA so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu besorgen ist. Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe ist gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) vom 25. Januar 1996 (GVBl. LSA S. 58) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Auf Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10. März 1998 (GVBl. LSA Nr. 11/1998), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 2.12.2004 (GVBl. LSA 2004, S. 852, 853) regeln die öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die **Abfallentsorgung**. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang.

Die Sicherstellung des Grundschatzes an **Löschwasser** ist gesetzliche Pflichtaufgabe der Gemeinde. Der Löschwassernachweis wurde durch die Gemeinde erbracht.

Grundlage für die geplante Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Versorgung mit Trinkwasser hat grundsätzlich über das öffentliche Versorgungsnetz zu erfolgen. Das Schmutzwasser/Haushaltsabwasser ist getrennt vom Niederschlagswasser zu entsorgen. Die Abwasserentsorgung hat über Einzelanlagen (Kleinklären nach DIN 4261 Teil oder in Ausnahmefällen abflusslose Sammelgruben) zu erfolgen, die mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen sind.

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist bei Vorhandensein von gut bis mäßig durchlässigen Böden vor Ort (auf dem Grundstück) zu versickern.

Einleitungen in ein Gewässer (Graben) oder in den Regenwasserkanal der Gemeinde sind grundsätzlich erst dann zulässig, wenn der Vorhabensträger der unteren Wasserbehörde nachweist, dass die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Wird Niederschlagswasser gesammelt und gezielt abgeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß §§ 4, 5, 9 und 11 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186) zuletzt geändert am 15.04.2005 (GVBl. LSA S. 208) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Antragunterlagen sind mit dem Entwässerungsplan unter Zugrundlegung von ATV A 138 vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Wird Niederschlagswasser aus Straßen- und Gehwegbereichen abgeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß § 4, 5, 9 und 11 WG LSA einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Antragsunterlagen sind unter Zugrundlegung von ATV-Blatt 138 rechtzeitig vor Maßnahmebeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Sollten bei der Realisierung der Bauvorhaben Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 5. Mai 1995 zu verfahren.

Es wird auf den § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt hingewiesen, dass während der Ausführung von Erdarbeiten getätigte Bodenfunde der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind.

Bodenfund und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

8. Zusammenfassende Darstellung:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Die Ergänzungssatzung dient der Schaffung von Bauland in der Gemeinde Polenzko, im Ortsteil Bärenthoren. Mit Hilfe der Satzung werden Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen.

Die Satzung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es ist geplant, den südlichen Teil der Forststraße, gegenüber der bereits vollständig bebauten Fläche, zu bebauen. Entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung können 6 Grundstücke bebaut werden. Als Art der baulichen Nutzung setzt die Satzung gemäß der Prägung der gegenüberliegenden Einfamilienhäuser Reines Wohngebiet fest.

Die Größe des Baugebietes ist dem Wohnflächenbedarf der Gemeinde bzw. des Ortsteils Bärenthoren angepasst. Es wird eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Ortslage angestrebt. Das Ortsbild bzw. der Ortsrand wird durch die beidseitige Bebauung der Forststraße abgerundet und es soll ein verträgliches Maß zwischen historisch gewachsenen dörflichen Strukturen und der baulichen Entwicklung der Ortslage erzielt.

Das geplante Baugebiet wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westfläming“ herausgelöst. Im diesbezüglichen Verfahren wurde der Kompensationsumfang ermittelt und festgelegt. Die vorliegende Satzung dient auch der Festsetzung der ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Das geplante Baugebiet umfasst eine Fläche von 8450 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer maßgebenden Fläche von 6675,5 m² können insgesamt 1335,1 m² bebaut werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist dem Veränderungsänderungsverfahren entnommen und dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Eingriffsminimierung). Die Flächenversiegelung führt zu Beeinträchtigungen in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Durch die Anpflanzung von dreireihigen Hecken einschl. Säumen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sollen diese kompensiert werden.

An die zu bebauende Fläche grenzt ein birkenbestandener Versickerungsgraben. Dieser ist von der Bebauung freizuhalten, lediglich Überfahrten können errichtet wer-

den. Die in diesem Zusammenhang notwendigen Fällungen sollen innerhalb der Ortslage durch Anpflanzung von Hochstämmen ersetzt werden. Die Maßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung vertraglich geregelt.

9. Zusammenfassende Darstellung: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 10 (4) BauGB

1. Entwurf

Der 1. Entwurf der Ergänzungssatzung lag in der Zeit vom 06.03.2006 bis 07.04.2006 während der Dienstzeiten der Verwaltungsgemeinschaft `Elbe-Ehle-Nuthe` öffentlich aus. Zeitlich parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nachfolgend wird zusammenfassend beschrieben, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Ergänzungssatzung berücksichtigt wurden.

Keine Einwände gegen die Planung:

- Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde
- Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde
- Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft
- Landkreis Anhalt-Zerbst, SG Altlasten/Bodenschutz
- Landkreis Anhalt-Zerbst, SG Immissionsschutz
- Deutsche Bahn Netz AG
- Landesamt für Verbraucherschutz, Fachbereich Hygiene
- Landesamt für Geologie und Bergwesen
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
- Landesamt für Verbraucherschutz, FB Arbeitsschutz
- Stadt Zerbst/Anhalt

Zur Kenntnisnahme der Hinweise

- e-on / Avacon – Leitungsverläufe
- Landesverwaltungsamt, obere Abfallbehörde – keine Deponien
- Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser – Abstimmung mit Abwasser- und Wasserzweckverband Zerbst
- Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde – Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde
- Landkreis Anhalt-Zerbst, Amt für Brand- und Katastrophenschutz
- Landkreis Anhalt-Zerbst, Gesundheitsamt
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt – Auflagen aus dem ökologischen Landbau bis 30.06.2010
- Telekom – Abstimmung Baumaßnahme, Baumpflanzungen
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation – Grenzeinrichtungen
- Unterhaltungsverband Nuthe/Rosel – Graben ist kein Gewässer II. Ordnung
- Abwasser- und Wasserzweckverband – keine Erschließung geplant

Berücksichtigung der Hinweise/Bedenken in der Planung

- Landesverwaltungsamt; Referat Raumordnung, Landesentwicklung: Die Wohnflächenbedarfsanalyse wurde überarbeitet. Die Inhalte des Raumordnungskatasters (Naturpark Fläming / Landschaftsschutzgebiet Westfläming / Wasserleitung WW Lindau – Ringleitung Wittenberg) wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

- Landkreis Anhalt-Zerbst; SG Naturschutz: Die Beschreibungen bzw. Festsetzungen zum Graben mit Baumbestand wurden durch erläuternde Abbildungen ergänzt. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches um Flurstück 56 (665 m²) wurde die Ausgleichsfläche (Anlage einer Heckenpflanzung) von 700 m² auf 590 m² reduziert.
- Landkreis Anhalt-Zerbst; SG Wasserwirtschaft – Der Graben ist eine Entwässerungsanlage der Gemeinde. Der Landkreis ist für Verrohrungen im Zuge der Überfahrten nicht zuständig.
- Landkreis Anhalt-Zerbst, SG Abfallwirtschaft: Änderung der Gesetzesgrundlage
- Landkreis Anhalt-Zerbst, Amt für Bauordnung und Planung: Der Geltungsbereich wurde reduziert. Das Baufeld mit 30 m Tiefe wurde festgesetzt. Die Rechtsgrundlage wurde aktualisiert.
- Regionale Planungsgemeinschaft: Die Wohnflächenbedarfsanalyse wurde überarbeitet.
- Landesbetrieb Bau, Niederlassung Ost: Änderung in Übersichtskarte (Abstufung der B 187a zu L 121)
- Trinkwasserversorgung Magdeburg: Die Trinkwasserhauptleitung wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Dadurch reduziert sich der Geltungsbereich um das Flurstück 56.

2. Entwurf

Der 2. Entwurf der Ergänzungssatzung lag in der Zeit vom 26.02.2007 bis 27.03.2007 während der Dienstzeiten der Verwaltungsgemeinschaft `Elbe-Ehle-Nuthe` öffentlich aus. Zeitlich parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nachfolgend wird zusammenfassend beschrieben, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Ergänzungssatzung berücksichtigt wurden.

Keine Einwände gegen die Planung:

- Landkreis Anhalt Zerbst, SG Wasserwirtschaft / SG Altlasten, Boden / SG Abfallwirtschaft / SG Immissionsschutz / SG Raumordnung
- Landesverwaltungsamt, Ref. Raumordnung und Landesentwicklung, Ref. Verkehrswesen, Ref. Abfallwirtschaft, Ref. Immissionsschutz, Ref. Wasserwirtschaft, Ref. Naturschutz
- Regionale Planungsgemeinschaft
- Landesamt Verbraucherschutz, FB Hygiene
- Wehrbereichsverwaltung Ost
- Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom AG
- Deutsche Post
- Landesbetrieb Bau, Niederlassung Ost
- Finanzamt Dessau
- Trinkwasserversorgung Magdeburg
- Unterhaltungsverband Nuthe-Rossel
- Erdgas Mittelsachsen

Zur Kenntnisnahme der Hinweise

- Landkreis Anhalt-Zerbst, SG Landwirtschaft: Verständnis künftiger Bewohner gegenüber landwirtschaftlicher Nutzung

- Landkreis Anhalt-Zerbst, Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst: Löschwassernachweis
- Landesverwaltungsamt, Ref. Abwasser: dezentrale Entsorgung
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt: Bindung der landwirtschaftlichen Flächen an den ökologischen Landbau – bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme als Bauland bleiben die Flächen in landwirtschaftlicher Nutzung
- Landesamt für Geologie und Bergwesen: Geologische Belange beeinträchtigen das Vorhaben nicht, bergbauliche Tätigkeiten sind nicht bekannt.
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation – Grenzeinrichtungen

Berücksichtigung der Hinweise/Bedenken in der Planung

- Landkreis Anhalt-Zerbst, SG Naturschutz: Die Grenze LSG „Westfläming“ wurde korrigiert, da Geltungsbereich der Satzung einschl. Teile des Flurstücks 56 herausgelöst wurden. Seite 17 Punkt 1 Satz 2 wurde dahingehend geändert, dass die zusätzliche Fläche der möglichen Versiegelung sich gegenüber dem 1. Entwurf um 665 m² verringert hat und deshalb einer Verkleinerung der Ausgleichsfläche zugestimmt wurde.
- Landkreis Anhalt-Zerbst, SG Planung: Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt: Die Fläche zwischen Forststraße und Baugrenze ist von Bebauung freizuhalten, ausgenommen Grundstückszufahrten. Auf der Fläche südlich des Baufeldes sind Nebenanlagen zulässig, die der Eigenart des Wohngebietes nicht entgegenstehen. Zulässig sind beispielsweise Geräte- und/oder Fahrradschuppen, Gewächshäuser, Gartenhäuser bis zu einer Größe von 20 m² oder Schwimmbecken bis zu einer Größe von 40 m².
- EON Avacon AG: Einhaltung der Mindest- und Sicherheitsabstände zu Leitungen bei Neupflanzungen – vor Pflanzung findet Vororttermin zur Festlegung der Baumstandorte statt
- Heidewasser GmbH: Die Grundstückseigentümer können auf Antrag an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.
- Abwasserzweckverband Elbe-Fläming: Die Grundstückseigentümer haben einen Antrag auf dezentrale Entsorgung zu stellen.
- Stadt Zerbst: redaktioneller Fehler S. 10 der Begründung

Polenzko, den

.....05.11.07.....


.....
Buchmann
Bürgermeister